

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Nástroje obecní bytové politiky

Instruments of Municipal Housing Policy

Student: Šárka Tvrdá

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student:

Šárka Tvrdá

Studijní program:

B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Specializace:

01 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Nástroje obecní bytové politiky
Instruments of Municipal Housing Policy

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Bytová politika ČR
 3. Bytová politika obcí ČR
 4. Nástroje bytové politiky vybrané obce a jejich efektivnost
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- LUX, Martin. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
LUX, Martin a František KUDA. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2008. 193 s. ISBN 978-80-7330.
POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 11.05.2012

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně“.

V Ostravě dne 11.05.2012

Šárka Tvrdá

OBSAH

1	ÚVOD	5
2	BYTOVÁ POLITIKA ČR	7
2.1	Bytová politika ve vztahu k veřejné politice	7
2.2	Cíle bytové politiky	8
2.3	Financování bydlení	9
2.4	Nástroje bytové politiky	10
2.5	Subjekty státní bytové politiky	12
2.5.1	Ministerstvo pro místní rozvoj	12
2.5.2	Státní fond rozvoje bydlení	13
2.6	Koncepce bytové politiky	14
2.7	Programy podpory bydlení podle subjektů.....	15
2.7.1	Ministerstvo pro místní rozvoj	15
2.7.2	Státní fond rozvoje bydlení	17
2.8	Bytový fond ČR.....	19
3	BYTOVÁ POLITIKA OBCÍ ČR.....	22
3.1	Cíle a nástroje obecní bytové politiky	22
3.1.1	Vnější cíle obecní bytové politiky.....	23
3.1.2	Vnitřní cíle obecní bytové politiky.....	25
3.2	Profil města Zábřeh	26
3.3	Subjekty bytové politiky města Zábřeh	27
3.3.1	Odbor technické správy Městského úřadu Zábřeh	28
3.4	Bytový a domovní fond města.....	30
3.4.1	Kategorie bytů	31
3.5	Bytová politika města Zábřeh.....	32
3.5.1	Žádosti o byt.....	32
3.5.2	Přidělení a užívání bytu.....	35
3.5.3	Stavební úpravy v bytě.....	38
3.6	Strategie rozvoje města Zábřeh	39
4	NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY VYBRANÉ OBCE A JEJICH EFEKTIVNOST	40
4.1	Privatizace obecního bytového fondu.....	40
4.1.1	Formy prodeje	40
4.1.2	Postup při prodeji	41

4.1.3	Efektivnost privatizace bytových domů	42
4.2	Nájemné.....	43
4.2.1	Vývoj nájemného ve městě Zábřeh	43
4.2.2	Posouzení efektivnosti nájmu.....	45
4.3	Dotace	46
4.4	Daň z nemovitostí.....	46
5	ZÁVĚR	48
	Seznam použité literatury	49
	Seznam zkratek	51
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 ÚVOD

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Neuspokojení této potřeby přijatelným způsobem má negativní důsledky na kvalitu života, může mít za následek řadu sociálních problémů. Bydlení si lidé spojují s pocitem bezpečí a jistoty. Zajištění bydlení je základní podmínkou dalšího rozvoje osobnosti. Domov je místem, v němž trávíme většinu svého života. Bydlení má vliv na život člověka, na jeho životní úroveň, životní styl. Obydlí je místem, kde člověk uspokojuje celou řadu životních potřeb. Posiluje sebevědomí a odpovědnost. Určitá úroveň bydlení je jedním z předpokladů pro další rozvoj lidského života, založení rodiny, zachování si dobrého zdraví, možnost vzdělávání. Podaří-li se tuto potřebu uspokojit, přispívá to k psychické i fyzické pohodě člověka, a vytváří se tak podmínky pro harmonický rozvoj celé jeho osobnosti.

Velmi důležitou stránkou bydlení je jeho celková dostupnost, to znamená, aby byl k dispozici bytový fond odpovídající svým rozsahem, kvalitou a rozmístěním potřebám obyvatelstva. Velmi podstatná je také otázka finanční dostupnosti bydlení, což je požadavek, aby ceny bydlení odpovídaly finančním možnostem obyvatelstva.

Zajistit přiměřeně kvalitní a dostupné bydlení by mělo být cílem každého státu. A jelikož si význam bydlení na rozvoj společnosti uvědomují vlády moderních států, neponechávají ho svévolnému vývoji a více či méně do problematiky bydlení zasahují prostřednictvím státní bytové politiky. Bytová politika státu tedy pomocí nástrojů ovlivňuje situaci na trhu s bydlením, kdy cílem státu je dosažení takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt vhodné bydlení, které by odpovídalo jejím potřebám a finančním možnostem.

Cílem této bakalářské práce je zhodnotit nástroje bytové politiky města Zábřeh. Při zpracování práce byly použity **metody** statistického zpracování dat, analýzy a dedukce.

První kapitola je věnována teorii zabývající se bytovou politikou státu. Obsahuje definici státní bytové politiky, popisuje jednotlivé cíle a nástroje bytové politiky státu. Dále jsou v práci uvedeny jednotlivé programy podpory bydlení poskytované Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení, které mohou využít především obce, ale i fyzické a právnické osoby.

Ve druhé kapitole jsou podrobně popisovány cíle a nástroje bytové politiky obcí. V této kapitole je rovněž představena bytová politika města Zábřeh. Jsou zde uvedeny subjekty podílející se na bytové politice města. Rovněž je zde popsán bytový fond města Zábřeh.

Obsahem třetí kapitoly jsou nástroje bytové politiky města Zábřeh a jejich efektivnost. Tato kapitola je zaměřena především na privatizaci bytového fondu města a nájemné ve městě Zábřeh.

Při tvorbě bakalářské práce byly použity internetové zdroje, konkrétně webové stránky Ministerstva pro místní rozvoj a jiných státních institucí, dále odborná literatura, zákony vztahující se k dané problematice a interní podklady Městského úřadu Zábřeh.

2 BYTOVÁ POLITIKA ČR

Bytová politika státu se zabývá působením státu v oblasti bydlení. Je definována jako „koncepční a praktická činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení¹.“ Bytová politika by měla vždy respektovat primární existenci trhu. Což znamená, že potřeba bydlení by měla být prvotně uspokojena prostřednictvím trhu, tedy bez státních zásahů nebo jen s jejich minimem. Cílem těchto státních intervencí je odstranit nedokonalosti trhu vznikající nerovnováhou mezi nabídkou a poptávkou bydlení. Do oblasti bydlení vstupuje stát se snahou eliminovat tržní selhání na trhu bytů a zajistit v této oblasti potřebnou efektivnost, spravedlnost a stabilitu. Odůvodněním pro tyto státní zásahy do oblasti trhu s byty je i fakt, že oblast bydlení hraje důležitou roli v celkovém ekonomickém rozvoji země. Bytová výstavba přispívá nejen k hospodářskému růstu, ale i zaměstnanosti.

Bydlení je v současnosti důležité jak pro sociální a ekonomický, tak i kulturní vývoj společnosti. Na základě zkušeností mnoha zemí vyplývá, že k dosažení uspokojivé úrovně bydlení, je bytová politika spolu s intervencemi státu do trhu bydlení nepostradatelná, má kladné sociální důsledky a přispívá k celkové spokojenosti obyvatel. Naopak nedostatečné a nepřiměřené bydlení může mít za následek závažné negativní společenské jevy, jakými jsou sociální vyloučení, bezdomovectví, kriminalita, nepřizpůsobivost či neschopnost uplatnit se na trhu práce.²

2.1 Bytová politika ve vztahu k veřejné politice

Státní bytová politika je jednou z veřejných politik. Bytová politika zahrnuje činnost soustavy státních orgánů a obcí, jejímž cílem je zabezpečit celkové podmínky pro uspokojování bytových potřeb lidí. Má dlouhodobější charakter a zahrnuje i vztahy bydlení se sociálními vlivy a technickou infrastrukturou. Vzhledem k základnímu významu bydlení, které souvisí s celkovým ekonomicko-sociálním rozvojem každé společnosti, každá vláda věnuje určitou pozornost bydlení ve svém programu.

¹ POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. s. 28. ISBN 80-86929-03-5.

² POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Při stanovení zásad bytové politiky je rozhodující, zda pokládáme bydlení za veřejný nebo soukromý statek. Vlády dřívějších tzv. socialistických zemí, včetně vlády v naší republice do roku 1989, pokládaly bydlení spíše za veřejný statek nebo aspoň za smíšený veřejný statek. Z toho vyplývala povinnost státu a ostatních složek státu (obcí, měst, různých společenských organizací, včetně podniků aj.) zajistit pro občany bydlení na náklady státu, resp. na náklady některé společenské organizace, z některého druhu veřejného či jiného rozpočtu. Jednalo se o tzv. výstavbu bytů státních, obecních či komunálních, podnikových, vojenských aj. Tento postup velmi zatěžoval výdajovou stránku všech veřejných rozpočtů. To zapříčinilo velký nedostatek finančních prostředků pro jiná, zpravidla velmi potřebná, odvětví (např. zajištění péče o životní prostředí, rozvoj dopravní infrastruktury, školství aj.). Konečným důsledkem byla zejména v investičně náročných oborech někde až katastrofální technická zaostalost. To vedlo k nízké konkurenceschopnosti našich výrobků na zahraničních trzích a celkově k nízké výkonnosti naší ekonomiky.

V současné době je bydlení chápáno jako soukromý statek. Na pořízení bydlení se musí podílet v první řadě každý občan sám a úkolem státu je vytvořit občanům podmínky k tomu, aby mohli slušně bydlet. V rámci koncepce státní bytové politiky se stát musí snažit nejvíce pomoci zejména mladým rodinám s dětmi a sociálně slabým občanům.

Orgány veřejné správy musí vést registry obyvatel podle různých hledisek bytové potřeby, a podle toho alokovat prostředky na podporu bydlení. Mezi významnou pomoc, kterou mohou poskytovat obce při zajišťování bydlení, je to, že přenechávají občanům obecní pozemky pro výstavbu bytů za sníženou cenu.³

2.2 Cíle bytové politiky

Hlavním úkolem státu v oblasti bytové politiky je formulovat tuto politiku s jasnými cíli a zajistit nástroje k jejich dosažení. Čím jsou cíle bytové politiky jasnější a transparentnější, tím přesněji a efektivněji je možné navrhnout nástroje k naplnění cílů bytové politiky.

Základním cílem bytové politiky je dosažení uspokojivé úrovně bydlení pro obyvatele daného státu. Každý stát však chápe uspokojivou úroveň bydlení jinak. Bude obvykle záležet na

³ PEKOVÁ, Jitka, Jaroslav PILNÝ a Marek JETMAR. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3. přeprac. vyd. Praha: ASPI, 2008. 712 s. ISBN 978-80-7357-351-5.

politické orientaci vládnoucí strany, historických zkušenostech, na ekonomické situaci země, situaci na trhu s byty.

Kromě hlavního cíle bytové politiky mohou být v jednotlivých zemích formulovány také další, doplňkové cíle. Cílem státní bytové politiky tak může být:

- zvýšení objemu bytové výstavby,
- podpora péče o současný bytový fond a jeho optimální využívání,
- podpora vlastnického bydlení,
- podpora nájemního bydlení,
- podpora nízkopříjmových či jinak znevýhodněných domácností,
- podpora výstavby sociálního bydlení,
- spolupráce s neziskovými organizacemi v oblasti bydlení,
- zvýšení účinnosti a efektivnosti poskytování dotací do oblasti bydlení,
- zlepšení právní úpravy vztahů jednotlivých subjektů na trhu s byty.⁴

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.⁵

2.3 Financování bydlení

Pro úspěšné dosažení stanovených cílů v oblasti bytové politiky je potřebné mít dostatek finančních prostředků. Zdroje financování lze rozdělit do tří skupin: vlastní, tržní a rozpočtové.

Vlastní zdroje jsou obvykle ty, které jedinec investuje přímo pro zajištění svého bydlení. Za vlastní zdroje lze považovat úspory, příjmy z pracovní či obdobné činnosti, příjmy z prodaného majetku a další. Vlastní zdroje pro zajištění bydlení obvykle nestačí, a proto je nutné využít další zdroje.

⁴ POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. s. 31. ISBN 80-86929-03-5.

⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [vid. 2012-02-19]. Dostupné z www: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

Tržní zdroje představují finanční prostředky, které subjekt získává na trhu od různých finančních institucí. Jedná se o různé druhy půjček a úvěrů, které nelze získat samovolně, ale pomocí finančních prostředníků. Mezi tyto prostředníky patří hypoteční a komerční banky, spořitelny, stavební spořitelny a další.

Třetí skupinu tvoří **rozpočtové zdroje**. Jedná se o finanční prostředky poskytnuté z veřejných rozpočtů (např. ze státního rozpočtu, z rozpočtu krajů a obcí) nebo státních fondů (např. Státní fond rozvoje bydlení). Rozpočtové zdroje patří k nejdůležitějším nástrojům bytové politiky, a to jak na státní, tak na obecní úrovni.

2.4 Nástroje bytové politiky

Nástroje bytové politiky představují prostředky realizace státní moci k prosazení vytyčených cílů. Stanovené cíle bytové politiky lze dosáhnout různými cestami, různými nástroji. I když se používané nástroje v jednotlivých zemích liší, lze je obecně vymezit. Jako obecné nástroje volí stát makroekonomická opatření v podobě zdanění, cenové regulace, rozpočtových výdajů. Jinou možností jsou nástroje, kdy odpovědný subjekt může svá opatření zacílit konkrétně a jen do oblasti bydlení.

K realizaci cílů bytové politiky se využívá nástrojů, které můžeme rozdělit na dvě skupiny – *ekonomické a legislativní*.

Mezi *legislativní nástroje* řadíme různé vyhlášky, nařízení vlády a zákony. Využívá se právních předpisů jako je především občanský zákoník⁶, kde je vymezeno vlastnické právo, smlouva o nájmu apod. Dále se využívá zákona o jednostranném zvyšování nájemného⁷ či zákona o vlastnictví bytů⁸.

⁶ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

⁷ zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁸ zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Co se týče *ekonomických nástrojů*, jedná se především o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.

Nástroje bytové politiky, kterými stát intervenuje do trhu s byty, lze rozdělit do čtyř skupin:

- regulace,
- podpora výzkumu a poskytování informací,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Regulace se obvykle týká nájemného. Může jí podléhat jak výše nájemného placeného nájemníky, tak i zisk pronajímatele, který je určitým způsobem omezen. Stát přistupuje k regulaci nájemného v případě, že pronajímatelé zvednou nájemné na takovou úroveň, kterou si již nemohou domácnosti dovolit. Následným krokem státu je buď zmražení dosažené výše nájemného, nebo zákaz jeho dalšího zvyšování. Tímto opatřením lze zajistit domácnostem, které nemají dostatek prostředků, další užívání bytu. Za regulaci lze považovat i administrativní přidělování bytů v době akutní nouze (např. v průběhu války, či po ní). Jedná se o zavedení systému přidělování bytů podle určitých pravidel.

Podpora výzkumu a poskytování informací – jedná se o významný nástroj bytové politiky, kdy stát hraje důležitou roli při zkoumání klíčových témat jako je např. výzkum kvality bydlení, nových stavebních postupů. Tento nástroj slouží ke shromažďování a šíření informací o situaci na trhu s byty. Shromažďované a dále šířené informace mohou domácnostem usnadnit hledání vhodného bydlení, a tak přispět ke zvyšování jejich mobility. Šíření informací by mohlo také pomoci snížit průměrnou dobu neobsazenosti bytů.

Posilování konkurence je chápáno jako převzetí aktivní role obcí jako dalšího subjektu na straně nabídky na trhu s byty. Projevuje se např. poskytováním obecních pozemků na výstavbu nebo nižším nájemným v obecním bytovém fondu (ve srovnání s tržním nájemným). Cílem je snížení cen bydlení na trhu.

Subvencování – je nejznámější formou intervencí státu do trhu s byty. Jedná se o podporu bydlení z veřejných prostředků. Poskytování subvencí je finančně a administrativně náročné,

proto je nutné průběžně sledovat a hodnotit jejich účinnost a efektivnost z hlediska naplňování stanovených cílů a nároků na veřejné prostředky.

Podpora bydlení může být zaměřena buď do oblasti *nabídky*, nebo do oblasti *poptávky*. Podpora může mít podobu nevratných dotací, zvýhodněných úvěrů, státních záruk, daňových úlev.

Podpora strany nabídky znamená, že jsou podporováni investoři např. prostřednictvím programů na podporu výstavby bytů určených skupinám obyvatel s nižšími a středními příjmy. Důvodem těchto podpor je snaha zajistit takové náklady na bydlení, aby dosahovaly přijatelné úrovně a bydlení by tak bylo dostupné pro veškeré obyvatelstvo.

Podpora strany poptávky znamená podporu na straně spotřebitele. Nejčastěji má formu individuálních subvencí poskytovaných domácnostem. Účelem těchto podpor je snížit výdaje domácnosti na bydlení. Tyto podpory jsou zacíleny na skupinu domácností, které pomoc potřebují.⁹

2.5 Subjekty státní bytové politiky

Mezi subjekty, které podporují bydlení prostřednictvím svých programů, patří Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí.

Podrobně bude popsána činnost Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení, které patří mezi nejvýznamnější subjekty, včetně nástrojů těchto subjektů na podporu bydlení v ČR.

2.5.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) patří do systému ústředních orgánů státní správy České republiky v oblastech, vymezených příslušnými právními dokumenty. Objemem svých pravomocí, kompetencí a odpovědností za správu finančních prostředků hraje ve státní správě významnou roli.

⁹ POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Ministerstvo bylo zřízeno s účinností od 1. listopadu 1996 a je ústředním orgánem státní správy ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu, nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění, investiční politiky, cestovního ruchu, veřejné dražby, pohřebnictví.

MMR koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje.

MMR spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu. Plní roli Národního koordinačního orgánu, který stanovuje jednotný rámec pro řízení a provádění pomoci poskytované ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti v České republice. Zabezpečuje činnosti spojené s Kohezní politikou EU v ČR, která je zaměřena na snižování rozdílů mezi úrovní rozvoje různých regionů ČR a na sbližování ekonomické úrovně ČR s EU. Zabezpečuje účast ČR v Územní agendě EU, která vytváří strategický a akční rámec územního rozvoje Evropy s vazbou na národní koncepci územního rozvoje. Poskytuje informační metodickou pomoc vyšším územním samosprávným celkům, městům, obcím a jejich sdružením a zajišťuje činnosti spojené s procesem zapojování územních samosprávných celků do evropských regionálních struktur.¹⁰

2.5.2 Státní fond rozvoje bydlení

Jedním z nástrojů realizace státní bytové politiky je Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), který byl zřízen zákonem o Státním fondu rozvoje bydlení¹¹ ze dne 21. června 2000. Jeho úkolem je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem na podporu především v následujících třech směrech:

- na podporu výstavby bytů, z toho především bytů nájemních,
- na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií,

¹⁰ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [vid. 2012-02-21]. Dostupné z [www: http://www.mmr.cz/](http://www.mmr.cz/)

¹¹ zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů

- na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu.

Dále Fond poskytuje poradenské služby v oblasti realizace programů poskytování státní podpory v oblasti bydlení. Analyzuje situaci v bydlení a účinnost státní podpory bydlení a navrhuje Ministerstvu pro místní rozvoj opatření v oblasti bytové politiky.

Státní fond rozvoje bydlení je právnickou osobou se sídlem v Olomouci. Majetek Fondu je součástí majetku státu. SFRB umožňuje předem určit objemy prostředků na konkrétní cíle. Finanční prostředky navíc přecházejí vždy do dalšího kalendářního roku a nemusí být ke konci roku vráceny do rozpočtu.

SFRB je řízen výborem Fondu, v jehož čele stojí ze zákona ministr pro místní rozvoj. Ostatní členové výboru jsou jmenováni vládou. Mezi další orgány patří dozorčí rada Fondu a ředitel Fondu. Činnost a vnitřní organizace je upravena statutem.¹²

2.6 Koncepce bytové politiky

Koncepce bytové politiky představuje závazný dokument, ve kterém jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Koncepci bydlení ČR do roku 2020 schválila vláda dne 13. července 2011. Je postavena na třech pilířích – dostupnosti, stabilitě a kvalitě bydlení. Byla vytvořena ve spolupráci s pracovníky Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.

Koncepce státu v oblasti bydlení do roku 2020 obsahuje dvě části, analytickou a návrhovou. Analytická část shrnuje dostupné údaje, zkušenosti a poznatky o bytové politice v ČR především v období platnosti předchozí koncepce státu pro roky 2005 – 2010. Poznatky a údaje shrnuje a vyhodnocuje. Ze souhrnů vychází část návrhová. Jejím základem je stanovení vize - dostupnost, stabilita a kvalita bydlení a její rozpracování do konkrétních cílů, priorit až po jednotlivé nástroje a úkoly pro státní orgány či státní organizace. Základním předpokladem naplňování role státu v oblasti bydlení je vytvoření stabilního finančního prostředí pro podporu bydlení, vytvoření stabilního legislativního rámce a posílení stability

¹² Státní fond rozvoje bydlení [online]. [vid. 2012-02-21]. Dostupné z www: <http://www.sfrb.cz/>

institucí nesoucích odpovědnost za naplňování politiky státu v oblasti bydlení. Jen za předpokladu vytvoření skutečně neměnného prostředí, lze naplnit též cíle v oblasti dostupnosti a kvality bydlení.

2.7 Programy podpory bydlení podle subjektů

V následující kapitole budou popsány programy podpory bydlení poskytované Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení.

2.7.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

MMR v roce 2012 poskytuje program podpory a regenerace panelových sídlišť, program podpory výstavby technické infrastruktury, program podpory výstavby podporovaných bytů a program podpory oprav domovních olověných rozvodů.

1. Podpora regenerace panelových sídlišť

Cílem programu je poskytování dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště s minimálním počtem 150 bytů. Program se řídí podmínkami stanovenými nařízením vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť.

Dotaci lze obci poskytnout, pokud má schválený územní plán a projekt regenerace panelového sídliště a podílí se na financování úprav nejméně ve výši 30 % jejich rozpočtových nákladů. Dotace je tedy poskytována až do výše 70 % rozpočtových nákladů na úpravy.

2. Podpora výstavby technické infrastruktury

Cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů. Dotace je poskytována obcím na výstavbu technické infrastruktury – kanalizace, vodovodu a komunikace. Maximální výše dotace pro obec je 50 tis. Kč na jeden budoucí byt postavený na pozemku zainvestovaném z dotace.

3. Podpora výstavby podporovaných bytů

Cílem programu je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku

zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života.

Příjemcem dotace je obec. Výše dotace na jednu bytovou jednotku je u pečovatelského bytu 600 tis. Kč, u vstupního bytu, pokud vznikne nový byt 550 tis. Kč. *Pečovatelský byt* je určen pro osoby se zvláštními potřebami v oblasti bydlení ze zdravotních důvodů či z důvodu pokročilého věku. *Vstupní byt* slouží pro osoby, které i při využití všech stávajících nástrojů sociální a bytové politiky nemají přístup k bydlení, přičemž jsou schopné samostatného života. Jde o osoby, které se dostaly do nepříznivé životní situace a nejsou schopni si sami zajistit bydlení.

4. Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Cílem podpory je snížit obsah olova v pitné vodě výměnou olověných domovních rozvodů za rozvody zdravotně nezávadné v trvale obydlených bytových a rodinných domech. Příjemce dotace je vlastník domu s olověnými domovními rozvody vody. Dotace je poskytována pouze na celý dům, a to nejvýše částkou 10 tis. Kč na jeden byt v domě.¹³

Poskytnuté finanční prostředky na jednotlivé programy podpory bydlení jsou uvedeny v tabulce č. 2.1.

Tabulka č. 2.1: Výdaje Ministerstva pro místní rozvoj na bydlení v období 2005 – 2010 (v mil. Kč)

Program podpory	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Podpora regenerace panelových sídlišť	164,5	178,6	309,7	181,7	183,0	150,0
Podpora výstavby technické infrastruktury	496,7	193,2	99,4	89,5	101,1	94,6
Podpora výstavby podporovaných bytů	476,7	517,5	425,2	117,6	120,6	165,7
Podpora oprav domovních olověných rozvodů	0,9	12,5	11,8	24,6	10,8	6,5

Zdroj: vlastní zpracování, Ministerstvo pro místní rozvoj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020 [online]. [vid. 2012-03-13]. Dostupné z www: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>

¹³ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [vid. 2012-02-21]. Dostupné z www: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace>

2.7.2 Státní fond rozvoje bydlení

SFRB je poskytovatelem několika druhů programů podpory bydlení. Mezi aktivní programy podpory bydlení pro letošní rok patří poskytování úvěrů na výstavbu nájemních bytů, poskytování záruk za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů, poskytování úvěrů na modernizaci bytů a programy zaměřené na pomoc postižených povodněmi.

1. Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Podpora je poskytována z prostředků SFRB na výstavbu nájemních bytů formou nízkoúročeného úvěru. Úvěr je poskytován právnickým a fyzickým osobám včetně obcí a měst na výstavbu nájemních bytů v nových bytových domech, na takové stavební změny existujících staveb, ze kterých vzniknou nájemní byty v bytových domech (rekonstrukcí nebytových prostorů nebo bytů nezpůsobilé k bydlení, nástavbou, vestavbou). Úvěr není možné čerpat na výstavbu ani rekonstrukci rodinných domků. Podlahová plocha podporovaných nájemních bytů musí dosahovat minimálně 35 m², maximálně však 90 m².

Výstavba nájemního bydlení je určena pro dvě cílové skupiny:

- senioři nad 70 let, osoby se zdravotním postižením, osoby s nízkými příjmy, osoby, které v důsledku živelné pohromy byly připraveny o bydlení,
- jakékoli fyzické osoby.

Výše úrokové sazby je pak stanovena v závislosti na výběru cílové skupiny. Investor, který se rozhodne byty pronajímat první cílové skupině, může získat úvěr s výhodnější úrokovou sazbou.

2. Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

Jedná se o program podpory formou záruk za úvěry na rekonstrukce a modernizace bytových domů pro právnické nebo fyzické osoby, pro obce na výstavbu infrastruktury spojenou s bytovou výstavbou. Zárukami Fondu jsou zajišťovány investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností (až 40 let). Fond ručí úvěrující bance nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru.

Možnost poskytnutí ručení prostředky SFRB je otevřena všem investorům bez rozdílu – může jím být město, obec, bytové družstvo, soukromá firma, soukromá fyzická osoba. Jedním z cílů

podpůrného programu je motivovat k výstavbě nájemních bytů především soukromý kapitál. Pro poskytnutí ručení není stanoven žádný limit podlahové plochy bytu ani limit příjmu nájemce. Nejde totiž o sociální opatření, jde o podporu výstavby nájemních bytů obecně. Smysl podpory je v tom, že záruky vytváří podmínky pro významně levnější financování než srovnatelné produkty na finančním trhu.

3. Úvěry na modernizaci bytů

Podpora je poskytována formou zvýhodněných úvěrů, jejichž příjemcem je obec. Z prostředků úvěru jsou financovány opravy bytů. Jedná se o běžné opravy a modernizace, například nové rozvody plynu, vody, elektřiny, výměna oken, zateplení, modernizace sociálních zařízení. Úroková sazba je 3 % ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let. Obec je povinna minimálně 20 % poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení. Úvěr může být použit ke krytí 50 % nákladů vynaložených na opravy nebo modernizace bytů.

4. Programy na pomoc postižených povodněmi

SFRB poskytuje na likvidaci škod způsobených povodněmi úvěr na opravy, úvěr na pořízení bydlení a úvěry obcím.

Úvěr na opravy je určen fyzickým osobám, jejichž nemovitost byla postižena povodněmi. Prostředky úvěru lze použít výhradně ke krytí nákladů spojených s opravami bytů a rodinných domů, které byly postiženy povodní. Úvěr je poskytován až do výše 150 000 Kč, je úročen 2% úrokovou sazbou ročně. Tato sazba je platná po celou dobu splatnosti, tj. po dobu 10 let.

Úvěr na pořízení bydlení je určen fyzickým osobám, které byly postiženy povodněmi na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu za podmínek, že žadatel byl ke dni vyhlášení krizového stavu vlastníkem domu či bytu, žadatel trvale bydlel v odstraňované nemovitosti a byl zde hlášen k trvalému pobytu, stavebním úřadem bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby obsahující sdělení, že k odstranění stavby dochází v důsledku povodně či v souvislosti se záchrannými pracemi. Prostředky úvěru lze použít na výstavbu nebo koupi rodinného domu, bytu do vlastnictví žadatele. Maximální výše úvěru je 850 000 Kč s úrokovou sazbou 2 % ročně po celou dobu splácení, tj. po dobu 20 let. Podmínkou úvěru je zajištění ručitelem nebo exekutorským zápisem a následně i zástavním právem k nemovitosti.

Úvěry obcím jsou poskytovány za účelem krytí části nákladů spojených s opravami a modernizacemi bytů. Obce tyto prostředky používají na obnovu bytového fondu postiženého povodněmi. Poskytování podpory upravuje nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků SFRB na opravy a modernizace bytů. Novelou nařízení vlády se umožňuje obcím, jejichž bytový fond byl postižen povodní, požádat o tuto formu podpory. Úroková sazba je 1 % ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let. Obec je povinna min. 20 % jí takto poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitosti určených k bydlení a postižených povodněmi.¹⁴

V tabulce č. 2.2 jsou uvedeny výdaje Státního fondu rozvoje bydlení na jednotlivé programy podpory bydlení v období 2005 – 2010.

Tabulka č. 2.2: Výdaje Státního fondu rozvoje bydlení na bydlení v období 2005 – 2010 (v mil. Kč)

Program podpory	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dotace obcím na výstavbu nájemních bytů	938,1	1 162,7	1 094,2	597,9	135,6	31,7
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů	126,9	51,0	36,4	40,6	15,2	3,2
Úvěry fyzickým osobám na výstavbu, opravy a rekonstrukce objektů bydlení poškozených povodní	10,6	0,6	2,2	0,1	1,9	10,7
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu poškozeného povodněmi	x	x	x	x	90,1	x

Zdroj: vlastní zpracování, Ministerstvo pro místní rozvoj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020 [online]. [vid. 2012-03-13]. Dostupné z www: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>

2.8 Bytový fond ČR

Bytový fond zahrnuje veškeré bytové jednotky nacházející se na daném území. Podle forem vlastnictví bytů se člení na sektor vlastnický, sektor nájemní a sektor družstevní.

Sektor vlastnického bydlení je tvořen rodinnými domy či byty v osobním vlastnictví. Tento druh bydlení považují lidé za ideální především v případě, pokud mají splaceny úvěry související s pořízením dané nemovitosti. V budoucnu tak domácnosti mohou očekávat nižší náklady na bydlení. Další výhodou je, že veškerá práva má majitel. Může provádět jakékoliv

¹⁴ Státní fond rozvoje bydlení [online]. [vid. 2012-02-22]. Dostupné z www: <http://www.sfrb.cz/programy.html>

přestavby a změny bydlení podle svých představ a potřeb. Nevýhodou ale je příliš velká počáteční investice do vlastního bydlení.

Družstevní sektor se nachází na hranici vlastnického a nájemního sektoru. Obyvatelé družstevního domu jsou vlastníky části bytového domu, ale jsou rovněž i nájemníky v bytech, které vlastní družstvo jako právnická osoba.

Nájemní sektor lze rozdělit na soukromý nájemní sektor a veřejný nájemní sektor. Soukromý nájemní sektor je v soukromém vlastnictví fyzických nebo právnických osob, které nakládají se svým majetkem podle vlastního uvážení, ale v rámci platných právních norem. Ve veřejném nájemním sektoru jsou poskytovateli a majiteli bytů především obce. V první řadě poskytují obce bydlení sociálně znevýhodněným skupinám obyvatel (sociální bydlení). Oproti vlastnickému bydlení nemůže nájemce provádět svévolně žádné rekonstrukce bytu.

Počty bytů v osobním vlastnictví, nájemních bytů a bytů družstevních v rámci celé České republiky na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 ve srovnání s výsledky minulých let shrnuje tabulka č. 2. 3.

Tabulka č. 2. 3: Obydlené byty v ČR podle právního důvodu užívání bytu

Forma vlastnictví bytu	2011 ¹⁵	2001	1991
v osobním vlastnictví	1 057 452	421 654	31 164
nájemní	685 661	1 092 950	1 465 231
družstevní	432 291	548 812	697 829

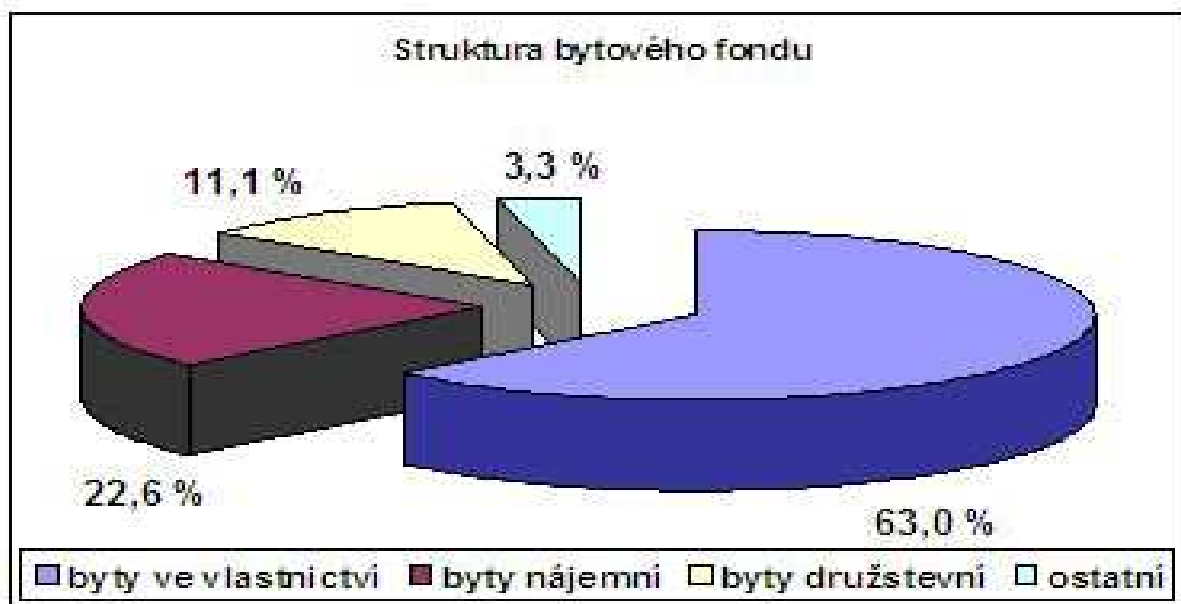
Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online]. [vid. 2012-05-02]. Dostupné z [www: http://www.czso.cz/csu/2012edici/plan.nsf/t/9500339D7F/\\$File/pvcr111.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edici/plan.nsf/t/9500339D7F/$File/pvcr111.pdf)

Z tabulky č. 2. 3 vyplývá, že výrazně roste počet bytů v osobním vlastnictví a naopak klesá počet nájemních a družstevních bytů. Zatímco v roce 1991 bylo v osobním vlastnictví jen něco málo přes 31 000 bytů. V roce 2011 dosahuje počet bytů v osobním vlastnictví přes milion. Důvodem tohoto růstu je, že obce prodávají obecní byty nájemníkům do soukromého vlastnictví a bytová družstva převádějí byty do vlastnictví jednotlivým členům.

¹⁵ předběžné výsledky

Základní druhy bydlení, které se v rámci bytové politiky vymezují, jsou odvozeny od právního důvodu užívání bytu. Podle šetření ČSÚ publikovaného v roce 2010 bydlí ve vlastním domě či bytě 63 % domácností, v družstevním bytě 11,1 %, v nájemním bytě 22,6 % a v ostatních bytech (např. v bezplatně užívaných) 3,3 % domácností, což můžeme vidět v grafu č. 2. 1.

Graf č. 2.1: Struktura bytového fondu v roce 2010



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [vid. 2012-04-05]. Dostupné z www: <http://www.mmr.cz/FAQ/III--BYTOVA-POLITIKA>

Z grafu č. 2.1 je patrné, že největší část bytového fondu tvoří sektor vlastnického bydlení, a to 63 %, oproti tomu družstevní sektor tvoří pouze 11,1 %.

3 BYTOVÁ POLITIKA OBCÍ ČR

Efektivní bytovou politiku lze realizovat pouze tehdy, když jsou dobře rozděleny kompetence mezi jednotlivé orgány veřejné správy, tj. rozdělení působností mezi vládou, kraji a obcemi, neboť jak ukazuje dlouhodobý vývoj v oblasti bydlení, je nutno problémy bydlení řešit především na lokální úrovni¹⁶.

Obce o problematiku bydlení pečují nejen ve vlastním zájmu pro zajištění spokojenosti obyvatelstva, ale tuto povinnost mají rovněž ze zákona. V zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, je zakotvena povinnost obcí pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Bytová politika jednotlivých obcí se může výrazně lišit, důvodem mohou být odlišné regionální problémy, odlišné politické zájmy či odlišná sociální struktura obyvatelstva. Konečná podoba bytové politiky obcí je závislá na stanovených cílech, na nástrojích, které se obce rozhodnou využívat i jakým způsobem hospodaří a nakládají s obecními byty.

Pro zajištění efektivního fungování bytové politiky obcí je vhodné mít vypracovanou koncepci obecní bytové politiky. Tento dokument je podkladem pro přijímání krátkodobých i dlouhodobých opatření v oblasti bydlení, je podporou v rozhodování úředníků, podnikatelů, neziskových organizací a dalších subjektů. Koncepce stanoví základní cíle a směr, kterým se obec v oblasti bydlení hodlá ubírat. Vzhledem k tomu, že tvorba koncepce není povinná, vypracovávají ji obzvláště obce, které se dynamicky rozvíjejí a pocítují naléhavost řešení bytové problematiky.

3.1 Cíle a nástroje obecní bytové politiky

Cíle obecní bytové politiky nelze jednoznačně stanovit. Záleží na každé obci, jaké cíle si zvolí. Konkrétní cíle vyplývají z jednotlivých koncepcí bytových politik obcí a měst v České republice. Obecně lze říci, že cílem bytové politiky obcí je zavedení a realizace účinných opatření a nástrojů směřujících k řešení problémů obce ve sféře bydlení.

Mezi tyto nástroje na úrovni obecní bytové politiky patří:

- privatizace obecního bytového fondu,
- podpora nové bytové výstavby,

¹⁶ POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

- péče o bytový fond a jeho modernizace,
- optimální využívání bytového fondu,
- poskytování bytů sociálně slabým domácnostem.

Cíle obecní bytové politiky můžeme rozdělit na *vnější* a *vnitřní cíle*. *Vnější cíle* obecní bytové politiky jsou takové, které mají vliv na celý bytový fond v obci. *Za vnitřní cíle* obecní bytové politiky lze považovat takové, které mají vliv na bytový fond nacházející se pouze v majetku obce. Vnější a vnitřní cíle mohou být zaměřeny na řešení sociálních problémů ve vztahu k bydlení, nebo na řešení problémů, které souvisí funkcí volného trhu s byty.

3.1.1 Vnější cíle obecní bytové politiky

Vnějšími cíli obecní bytové politiky mohou být podle tržního a sociálního rozlišovacího kritéria:

- cenová dostupnost standardních forem bydlení,
- podpora bytové výstavby v obci,
- odstranění sociálních problémů plynoucích z nedostupnosti bydlení na trhu¹⁷.

Pro dosažení vnějších cílů používají obce následující nástroje:

Privatizace obecního bytového fondu – je jedním z nástrojů podporující dostupnost bytů. Obce mají celou řadu možností hospodaření se svým majetkem a právě jednou z těchto možností je i privatizace obecního bytového fondu. Důvodem, proč obce vlastní bytový fond rozprodávají, jsou poměrně vysoké náklady na provoz. Prodej obecních bytů probíhá v cenách podstatně nižších, než jsou ceny tržní, což přináší do obecních rozpočtů mnohem méně finančních prostředků. Obce se ale prodejem jednoduše zbaví majetku, do kterého by musely investovat nemalé finanční prostředky na správu a údržbu, které ve většině případů nemají. Efektem privatizace je na jedné straně příjem z prodeje bytů a domů ovlivňující rozpočet a hospodaření obce, na straně druhé snižuje náklady na provoz, údržbu a opravy bytů a domů, což v konečném důsledku vede ke zlepšení hospodaření se zbylým obecním bytovým fondem.

¹⁷ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava : Vysoká škola báňská, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

Lze rozlišit čtyři základní způsoby privatizace obecních bytů:

1. prodej stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů,
2. prodej bytů podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů stávajícím nájemcům,
3. prodej domů družstvům vzniklých ze stávajících nájemců domu,
4. prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců¹⁸.

Provádění vhodné pozemkové politiky – spočívá v prodeji nebo dlouhodobém pronájmu vhodných pozemků za výhodných podmínek budoucím stavebníkům. Obce by v rámci bytové politiky měly nakládat se svými pozemky ve prospěch budoucích uživatelů bytů takovým způsobem, který by vedl k vyšší dostupnosti bydlení. Dále se jedná o přípravu vhodných obecních pozemků určených k výstavbě z hlediska vybudování inženýrských sítí (veřejných vodovodů, kanalizací, přístupových cest, rozvodu plynu, elektrické energie atd.). K bytovému rozvoji obce je důležité schválení koncepce územního rozvoje obce, která je dána územním plánem a dalšími souvisejícími dokumenty.

Finanční podpora stavebníků a vlastníků nemovitostí – jedná se o návratné zdroje přesunuté z rozpočtu státu do rozpočtu měst. Tyto zdroje jsou převážně určeny soukromým subjektům a jsou vázány na opravy jejich bytového fondu.

Nástrojem je i **ovlivňování výše daně z nemovitostí**. Soukromé vlastnictví nemovitostí je předmětem daně a zdrojem příjmů obce. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí umožňuje obcím stanovit nižší koeficient pro výpočet daně z nemovitostí v těch částech obce, které se např. od ostatních odlišují zhoršenými podmínkami pro užívání nemovitostí.

Dalším nástrojem ovlivňujícím dostupnost bydlení je **výstavba bytů pro znevýhodněné skupiny obyvatelstva**.

Výstavba obecních nájemních bytů – nástroj na podporu dostupnosti bytů. Obecní bytová výstavba je zpravidla realizována kombinací různých finančních zdrojů. Jde především

¹⁸ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava : Vysoká škola báňská, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

o finanční zdroje obcí v kombinaci se zdroji poskytnutých v rámci Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury.¹⁹

3.1.2 Vnitřní cíle obecní bytové politiky

Vnitřní cíle obecní bytové politiky z hlediska efektivnosti hospodaření s obecním bytovým fondem jsou:

- dosažení finančního efektu z pronajímaných bytů,
- zamezení černého trhu s byty,
- vymáhání nedoplatků nájemného.

Finančního efektu z pronajímaných bytů lze dosáhnout uplatňováním maximálních možných sazeb nájemného podle platných zákonů při minimálních nákladech na údržbu vlastního bytového fondu. Dalším způsobem jak dosáhnout finančního efektu z pronajímaných bytů je vybírání kaucí nebo požadavek předplacení nájemného až na několik let dopředu. Vyšší rentability lze dosáhnout také vhodnou privatizací obecního bytového fondu. Prodejem domů, které vyžadují naléhavě opravy a naopak ponecháním si domů v dobrém stavu, řeší řada obcí problémy související s vysokými náklady na údržbu svého bytového fondu.

Důsledná kontrola využití obecního bytového fondu je nástrojem pro omezení nelegálního nakládání s obecními byty. Problém však často spočívá v nedostatečném personálním zajištění kontrolních orgánů (bytových odborů). Vhodným nástrojem pro zvýšení finanční efektivity může být důsledné využívání současné právní úpravy v boji proti neplatičům, popřípadě pořizování holobytů.

Vnitřní cíle obecní bytové politiky z hlediska uspokojování bytových potřeb občanů města jsou:

- zvýšení standardu bydlení u obecních nájemních bytů,
- cenová dostupnost obecních nájemních bytů,
- poskytování bytů vybraným skupinám obyvatel.

¹⁹ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava : Vysoká škola báňská, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

Z hlediska uspokojování bytových potřeb obyvatel města a to zejména těch skupin obyvatel, u kterých je poskytnutí bydlení hodno zvláštního zřetele, se jeví jako vhodný nástroj poskytování obecních bytů těmto vybraným skupinám. Byty lze poskytovat stávající, které byly uvolněny po předcházejícím nájemci, ale i nové, které byly postaveny obcí k tomuto účelu. Přidělování obecních bytů vychází z tržního, popřípadě administrativně přidělového přerozdělovacího systému. U tržního systému je rozhodujícím kritériem pro přidělení obecního bytu výše nabídnuté ceny. Tento systém se využívá například u bytů nacházejících se v centru města. U administrativně přidělového přerozdělovacího systému se jedná o pořadník na byty, kdy jednotliví uchazeči jsou ohodnocováni na základě své momentální bytové situace. Záleží také na tom, jaké skupiny obyvatel obec upřednostní při přidělování obecních bytů v rámci bodového hodnocení.

K tomu, aby obec mohla plnit své sociální cíle, musí vlastnit dostatečný počet svých bytů, které bude následně přidělovat sociálně potřebným. Trh s byty se však nemůže dobře rozvíjet, pokud by neexistoval dostatečný počet bytů, které by byly nabízeny na volném trhu. Obec si vždy musí ponechat dostatečné množství bytů, aby byly splněny obě základní funkce obce v bytové politice – plnění sociálních cílů a podpora svobodného trhu s byty. Při uplatňování a naplňování bytové politiky může obec volit mezi uplatňováním tržních nástrojů k řešení místních problémů v bydlení a mezi sociálními nástroji, záleží na obci, jakou kombinaci zvolí.²⁰ Následující kapitoly budou zaměřeny na bytovou politiku města Zábřeh.

3.2 Profil města Zábřeh

Zábřeh je město v okrese Šumperk v Olomouckém kraji, 12 km jihozápadně od Šumperku na řece Moravská Sázava. Leží na rozhraní severní a střední Moravy v podhůří Jeseníků. Nachází se v nadmořské výšce 285 metrů, leží na 49° zeměpisné šířky a 16° zeměpisné délky. Město se dnes rozkládá na výměře zhruba 3 458 ha a patří k němu místní části Dolní Bušínov, Hněvkov, Pivonín a Václavov.

Zábřeh je městem, které se může pyšnit bohatou historií sahající až do 13. století. Až do počátku 17. století se ve městě střídaly různé šlechtické rody. Největší rozmach města nastal s příchodem panského rodu Tunklů, kteří prosluli především zakládáním rybníků. V 15. století z iniciativy pana Jiřího Tunkla byly zahájeny práce na zakládání rybníků.

²⁰ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava : Vysoká škola báňská, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

V centru města zůstal do dneška zachován dříve Zámecký neboli Oborníkový rybník. Další významný historický moment nastal v polovině 19. století, kdy se Zábřeh díky nové železniční trati z Olomouce do Prahy stal důležitým obchodně-průmyslovým a přepravním centrem. Ráz a charakter města ale neurčily jen významné stavby. Velkou roli v tom sehrály také osobnosti, na které je město dodnes patřičně hrdé. Nejslavnější z nich je bezpochyby Jan Eskymo Welzl (1868–1948), polární lovec, cestovatel, dobrodruh a zlatokop.

Historickým centrem města je Masarykovo náměstí s několika památkami. Najdeme zde zámek, který byl původně zemským knížecím hradem, později lesním úřadem Liechtensteinského knížectví. Budova byla pevností, renesančním zámkem a v první polovině 18. století přestavěna na barokní zámek. Během času ztratila přestavbou charakter pevnosti, až se stala správním sídlem. V současnosti zde sídlí většina úřadoven městského úřadu. V samém středu náměstí je kašna pocházející z roku 1829 a morový sloup, tyčící se tu od roku 1713.

Ve druhé polovině 20. století začala na okraji města vyrůstat nová panelová sídliště. Do města se stěhovalo více obyvatel. Zatímco na počátku 90. let mělo město přes 15 000 obyvatel, dnes žije ve městě něco málo přes 14 000 obyvatel, což můžeme vidět v tabulce č. 3. 1.

Tabulka č. 3. 1: Vývoj počtu obyvatel ve městě Zábřeh v letech 2005 - 2010

Počet obyvatel	Stav k 31.12.					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	14 268	14 252	14 185	14 099	14 033	14 004

Zdroj: vlastní zpracování, Český statistický úřad [online]. [cit. 2012-04-06]. Dostupné z [www: http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

Z uvedené tabulky č. 3. 1 vyplývá snižující se počet obyvatel žijících ve městě. Tento úbytek je dán vyšším počtem vystěhovalých než přistěhovalých osob. Lidé se stěhují především do větších měst, kde mají vyšší šanci na pracovní uplatnění.

3.3 Subjekty bytové politiky města Zábřeh

Na realizaci bytové politiky města Zábřeh se podílí orgány města především:

- **Zastupitelstvo města** – je kolektivním voleným orgánem, tvořeným členy zastupitelstva, kteří byli zvoleni tajným hlasováním ve všeobecných, rovných

a přímých volbách. Město Zábřeh má 21 členů zastupitelstva. Zastupitelstvo rozhoduje ve věcech patřících do samostatné působnosti města. Mezi nejvýznamnější pravomoci zastupitelstva patří schvalování programu rozvoje města, schvalování rozpočtu a závěrečného účtu, zřizování peněžních fondů, hospodaření s majetkem města, vydávání obecně závazných vyhlášek.

- **Rada města** – je výkonným orgánem města v oblasti samostatné působnosti. Ze své činnosti je odpovědná zastupitelstvu. Radu města tvoří starosta, místostarosta a další členové rady, kteří jsou voleni z členů zastupitelstva města. Rada města Zábřeh má 7 členů. V samostatné působnosti rada města zabezpečuje hospodaření města podle schváleného rozpočtu, provádí rozpočtová opatření v rozsahu stanoveném zastupitelstvem města, připravuje návrhy pro jednání zastupitelstva města, uzavírá nájemní smlouvy a další.
- **Městský úřad** – tvoří jej starosta, místostarosta, tajemník a zaměstnanci. V samostatné působnosti plní úkoly, které mu uloží zastupitelstvo města nebo rada města. Na realizaci bytové politiky města Zábřeh se podílejí zaměstnanci odboru technické správy.

3.3.1 Odbor technické správy Městského úřadu Zábřeh

Odbor technické správy vykonává činnosti v oblasti samostatné působnosti i v oblasti výkonu státní správy (přenesená působnost).

V oblasti samostatné působnosti odbor technické správy zajišťuje správu městských bytů a v rámci této správy:

- vede evidenci žadatelů o pronájem městských bytů a na základě rozhodnutí rady města sjednává smlouvy o nájmu bytu,
- vede evidenci nájemců bytů a osob, které s nimi v bytech bydlí,
- soustřeďuje požadavky nájemců na opravy bytů, které je povinen hradit pronajímatel,
- zajišťuje opravy bytů, které je povinen hradit pronajímatel,
- zajišťuje předávání a přejímání bytů,

- zajišťuje uzavírání smluv na dodávku tepla, teplé vody, elektrické energie a služeb pro zabezpečení provozu městských bytů, náklady rozúčtovává jednotlivým nájemcům,
- eviduje veškeré příjmy a výdaje spojené se správou a provozem bytového fondu města,
- podává návrhy na opatření vedoucí k sjednávání nápravy v případech neoprávněného nakládání s byty,
- zabezpečuje povinnosti uložené vlastníkům domovního fondu bezpečnostními, hygienickými, požárními a dalšími platnými právními předpisy,
- zajišťuje podklady pro vymáhání neuhrazených pohledávek v souvislosti s nájmem bytů a předává je finančnímu odboru,
- v souvislosti s neuhrazenými pohledávkami zajišťuje na základě rozhodnutí rady města výpovědi z nájmu bytu,
- rozhoduje o uzavírání Dohody o ukončení nájmu bytu a o vrácení bytu a Dohody o úpravě bytu.

Dále v oblasti samostatné působnosti zajišťuje odbor technické správy správu, úklid, údržbu, opravy a výstavbu komunikací v majetku města. Zpracovává plány oprav a rekonstrukcí městského majetku a další podkladové a koncepční materiály týkající se správy majetku města. Zajišťuje realizaci staveb investičního charakteru zařazených do rozpočtu města, údržbu, opravy a rekonstrukce budov v majetku města včetně správních budov městského úřadu. Technicky zajišťuje činnosti spojené s provozem městského úřadu. Zajišťuje péči o městskou zeleň a úklid města. Přípravuje podklady pro obecně závazné vyhlášky a nařízení města. Plní další úkoly zadané zastupitelstvem města, radou města, starostou, místostarostou a tajemníkem městského úřadu v oblasti své působnosti.

V oblasti přenesené působnosti odbor technické správy zabezpečuje vyměření a správu poplatku za užívání veřejného prostranství. V souladu s § 4 zákona č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech vede evidenci válečných hrobů ve správním obvodu.

3.4 Bytový a domovní fond města

Bytový a domovní fond města tvoří jednotlivé byty a domy určené pro bydlení, včetně Domu s pečovatelskou službou pro seniory. Obytná zástavba v Zábřehu a jeho místních částech je značně rozdílná. Centrální část města Zábřeh s historickým jádrem okolo hlavního náměstí a navazujícími ulicemi je charakteristická polyfunkční zástavbou a značným zastoupením občanské vybavenosti. Další zástavba navazující na centrum je převážně nízkopodlažní, tvořena rodinnými domky.

V minulosti bylo bydlení ve městě řešeno formou bydlení v rodinných domech. Postupně se začala budovat sídliště Křížkovského, 17. listopadu, Žerotínov, Na Výsluní. S použitím panelové technologie byly vybudovány sídliště Severovýchod, Krumpach. Po roce 1990 došlo k útlumu v bytové výstavbě. Město zaznamenalo zvýšený nárůst výstavby rodinných domů.

Počty bytů v osobním vlastnictví, nájemních bytů a bytů družstevních v Zábřehu na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 ve srovnání s výsledky předchozího sčítání v roce 2001 shrnuje tabulka č. 3. 2.

Tabulka č. 3. 2: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu

Byty	2011 ²¹	2001
v osobním vlastnictví	1 354	382
nájemní	977	1 667
družstevní	1 088	1 220

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online]. [vid. 2012-05-02]. Dostupné z [www: http://www.czso.cz/sldb2011](http://www.czso.cz/sldb2011)

Z tabulky č. 3. 2 vyplývá, že v roce 2011 výrazně vzrostl počet bytů v osobním vlastnictví oproti roku 2001, a to 3,5 krát. Naopak poklesl počet nájemních bytů, protože město Zábřeh prodalo značnou část obecních bytů nájemníkům do soukromého vlastnictví.

Velkou část svého bytového fondu tedy město zprivatizovalo. V roce 2005 mělo město Zábřeh 1 180 bytů. Další privatizace probíhala v následujících letech. K 1. 1. 2012 v majetku města zůstalo 419 bytů, z toho se 205 bytů nachází v panelových domech a 214 v cihlových

²¹ předběžné výsledky

domech. Kromě bytových jednotek vlastní město i nebytové prostory. Přehled počtu bytů podle velikosti znázorňuje tabulka č. 3. 3.

Tabulka č. 3. 3: Počet bytů podle velikosti v majetku města k 1. 1. 2012

Velikost bytu	Počet bytů	Vyjádřeno v %
1 + 1	83	19,81
2 + 1	205	48,93
3 + 1	122	29,12
4 + 1	9	2,15
Celkem	419	100,00

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Zábřeh

Z tabulky č. 3. 3 je patrné, že město Zábřeh má ve svém vlastnictví nejvíce bytů velikosti 2 + 1, tj. 48,93 % z celkového počtu bytů. Naopak nejméně jsou zastoupeny byty o velikosti 4 + 1, které tvoří pouze 2,15 % celkového počtu bytů.

3.4.1 Kategorie bytů

V souladu se zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu se rozlišují dvě kategorie bytů, a to byt a byt se sníženou kvalitou. Počet městských bytů a bytů se sníženou kvalitou ve městě Zábřeh znázorňuje tabulka č. 3. 4.

Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Byt se sníženou kvalitou je byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.

Základním příslušenstvím je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak pokud jej užívá jen nájemce bytu. Ústřední vytápění je zdroj tepla, který je umístěn mimo byt, nebo v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním

bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění, kterým jsou vybaveny všechny obytné místnosti bytu.

Tabulka č. 3. 4: Počet městských bytů podle kategorií

Kategorie bytu	Počet bytů	Vyjádřeno v %
byt	418	99,8
byt se sníženou kvalitou	1	0,2
Celkem	419	100,0

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Zábřeh

Z tabulky č. 3. 4 jednoznačně vyplývá, že město vlastní byty s ústředním vytápěním a základním příslušenstvím. Jen v jednom případě se jedná o byt se sníženou kvalitou.

3.5 Bytová politika města Zábřeh

Pro hospodaření s byty a obytnými místnostmi ve vlastnictví města Zábřeh vydala rada města v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích **Zásady pro hospodaření s byty v majetku města Zábřeh**. Všechny žádosti v souvislosti s byty přijímá a eviduje Odbor technické správy Městského úřadu Zábřeh, který je současně zodpovědný za správu městských bytů.

3.5.1 Žádosti o byt

Žádosti o nájem bytu a výměnu bytů přijímá Odbor technické správy. Žádost o nájem bytu lze přijmout pouze od žadatele staršího 18 let nebo od žadatele, kterému byla v souvislosti s uzavřením manželství hranice plnoletosti soudně upravena. Podmínkou pro přijetí žádosti je:

- že žadatel ani jeho manžel či manželka nevlastní bytový dům, rodinný dům ani byt ani neužívá byt na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou – prokazuje se čestným prohlášením,
- že žadatel ani jeho manželka neužívá družstevní byt jako člen bytového družstva na základě podmínek upravených ve stanovách tohoto bytového družstva – prokazuje se čestným prohlášením,
- že žadatel je v Zábřehu přihlášen k trvalému pobytu (ověřuje pracovník Odboru technické správy náhledem do programu registru obyvatel) nebo je v přímo ve městě

Zábřehu nebo jeho místních částech zaměstnán na základě pracovní smlouvy na dobu neurčitou – prokazuje se předložením kopie pracovní smlouvy,

- že žadatel nemá žádné dluhy vůči městu Zábřeh ani Městskému úřadu – prokazuje se potvrzením vystaveným finančním odborem Městského úřadu,
- že žadatel není a v minulosti nebyl nájemcem bytu v majetku města Zábřehu, kterému byl vypovězen nájem bytu z důvodů uvedených v § 711 občanského zákoníku – prokazuje se čestným prohlášením,
- že je žadatel trestně bezúhonný (za trestně bezúhonného je považován i žadatel, který spáchal trestný čin z nedbalosti) – prokazuje se čestným prohlášením.

Je povinností žadatele, aby splnění výše uvedených podmínek při podání žádosti prokázal. Veškeré náklady s tímto spojené hradí v plném rozsahu žadatel.

Žádosti Odbor technické správy eviduje podle data podání, a to podle velikosti bytu, o jehož přidělení žadatel žádá. Žadatel je oprávněn žádat pouze o tak velký byt, který svou velikostí zajišťuje lidsky důstojné bydlení žadatele a členů jeho domácnosti.

Pronajímatel rozlišuje tyto druhy žádostí:

- žádost o nájem bytu,
- žádost o nájem bytu v obecním zájmu,
- žádost o výměnu bytů,
- žádost o nájem náhradního bytu,
- žádost o poskytnutí bytu na zápůjčku.

Podmínkou přijetí žádosti o byt je dále úhrada poplatku ve výši 3 000 Kč. Poplatek má charakter zálohy na *kauci*, která se sjednává k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu podle § 686a občanského zákoníku. Před přidělením bytu tedy nájemce hradí již jen rozdíl mezi schválenou výší *kauce* na byt a již uhrazenou zálohou ve výši 3 000 Kč. Pokud vezme žadatel svou žádost o byt zpět, vrací se mu záloha v plné výši.

Zařazení žadatele do seznamu žadatelů o nájem bytu je časově omezeno na dobu 2 let, přičemž tato lhůta začíná běžet dnem přijetí jeho žádosti. Nejpozději před ukončením dvouleté lhůty je žadatel povinen požádat Odbor technické správy o prodloužení žádosti o byt a svoji žádost aktualizovat. Tuto povinnost má žadatel každé 2 roky od přijetí žádosti o byt. Pokud tak žadatel každé 2 roky neučiní, je Odborem technické správy vyřazen ze seznamu uchazečů o byt a uhrazený poplatek 3 000 Kč je mu vrácen poštovní poukázkou na adresu jeho trvalého bydliště uvedeného v žádosti. Povinností Odboru technické správy není žadatele na ukončení dvouleté lhůty předem upozorňovat. Opětovné podání žádosti o nájem bytu po uplynutí dvouleté lhůty se vždy posuzuje jako nová žádost. Pro prodloužení dvouleté lhůty a aktualizaci žádosti při zachování pořadí žadatele v seznamu uchazečů o byt jsou stanoveny stejné podmínky jako pro přijetí žádosti s výjimkou uhrazení na kauci, ta zůstává po celou dobu, po kterou je žádost žadatele evidována, ve výši 3 000 Kč.

Pokud žadatel prokazatelně dvakrát odmítne sjednat nájemní vztah na 2 různé volné byty, které svou velikostí zajišťují lidsky důstojné bydlení jeho a členů jeho domácnosti, nebo bude prokazatelně dvakrát v tomto případě nečinný, bude Odborem technické správy ze seznamu žadatelů o byt vyloučen a uhrazený poplatek mu bude vrácen poštovní poukázkou na adresu jeho trvalého bydliště uvedeného v žádosti.

Žádost o nájem bytu v obecním zájmu v případě, že je žadatel zaměstnancem, podává statutární orgán jeho zaměstnavatele. Podmínkou přijetí této žádosti je:

- doložení uzavřené pracovní smlouvy na dobu neurčitou, kde je jako místo výkonu práce uvedeno místo na území města Zábřeh,
- podrobné zdůvodnění žádosti s doloženým souhlasem žadatele s žádostí jeho zaměstnavatele.

Podmínku přijetí žádosti o nájem bytu v obecním zájmu v případě, že žadatel není zaměstnancem, je:

- místo výkonu činnosti žadatele je na území města Zábřeh,
- podrobné zdůvodnění žádosti.

O žádostech o nájem bytu v obecním zájmu, o nájem náhradního bytu a o poskytnutí bytu na zápůjčku, rozhoduje rada města individuálně, žadatelé nejsou zařazováni do seznamu žadatelů

o byt. Jestliže žadatel v žádosti o nájem bytu uvede nepravdivé nebo neúplné údaje, nebo některé údaje za účelem získání výhody zatají, bude jeho žádost po zjištění takové skutečnosti Odborem technické správy vyřazena ze seznamu uchazečů o byt a uhrazený poplatek 3000 Kč mu bude vrácen poštovní poukázkou na adresu jeho trvalého bydliště uvedeného v žádosti.

3.5.2 Přidělení a užívání bytu

1. Nájem bytu

Rada města o uzavření smlouvy o nájmu volného bytu s konkrétním žadatelem rozhodne zpravidla v souladu s výše uvedenými podmínkami pro přijetí žádosti za předpokladu, že žadatel aktuálně prokáže:

- svou trestní bezúhonnost výpisem z trestního rejstříku ne starším tří měsíců (za trestně bezúhonného je považován i žadatel, který spáchal trestný čin z nedbalosti),
- potvrzením o bezdlužnosti vydaným finančním odborem Městského úřadu, že nemá žádné dluhy vůči městu Zábřeh ani Městskému úřadu.

Nájem volného bytu je řešen zpravidla výběrem ze seznamu žadatelů o byt od nejstaršího data podání žádosti s ohledem na velikost bytu, o kterou žádá žadatel, a velikost volného bytu. Toto neplatí pro přidělení náhradního bytu současným nájemcům bytu v majetku města Zábřeh v případě, že:

- o přidělení náhradního bytu pravomocně rozhodl příslušný soud,
- stávající byt nelze nadále užívat na základě rozhodnutí stavebního úřadu,
- stávající byt nájemce má pronajímatel zájem využívat k jiným než bytovým účelům nebo je stávající byt předmětem rekonstrukce.

Při rozhodování rady města o nájmu bytu v obecním zájmu je jediným kritériem veřejný zájem a potřebnost žadatele pro chod a fungování města Zábřeh a státních orgánů sídlících na území města. V obecním zájmu jsou žadatelům zásadně přidělovány byty, které svou velikostí zajišťují lidsky důstojné bydlení žadatele a členů jeho domácnosti.

Uzavření smlouvy o nájmu bytu je podmíněno uzavřením Smlouvy o kauci sjednané v souvislosti s uzavřením smlouvy o nájmu bytu. Výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Pronajímatel je oprávněn kauci použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za

plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Smlouva o nájmu bytu se uzavírá na dobu určitou dva roky. Měsíc před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, je pronajímatel povinen prodloužit stávající nájemní smlouvu na další dva roky, pokud jsou splněny následující podmínky:

- nájemce o prodloužení nájemní smlouvy písemně požádá pronajímatele minimálně dva měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu,
- nájemce řádně platí nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu,
- nájemce a jeho rodinní příslušníci neporušují dobré mravy v domě,
- nájemce nezískal byt na základě nepravdivých a neúplných údajů, které byly zjištěny až po uzavření nájemní smlouvy,
- nájemce řádně zajišťuje a hradí drobné opravy a údržbu související s užíváním bytu,
- nájemce bude souhlasit s novou výší nájemného, a to ve výši stanovené usnesením rady města pro dané období,
- nájemce neporušuje ostatní podmínky této smlouvy.

U **smlouvy o nájmu bytu v obecním zájmu** musí být ještě navíc splněna podmínka, že nájemce je k datu prodloužení této smlouvy nadále ve smluvním či pracovním poměru k témuž subjektu, se kterým byl ve smluvním či pracovním poměru k datu uzavření smlouvy o nájmu bytu v obecním zájmu, a zároveň obecní zájem na přidělení bytu nájemci nadále trvá. Nájemce je povinen trvání smluvního či pracovního poměru doložit pronajímateli písemnou smlouvou (konkrétní subjekt, se kterým je nájemce ve smluvním či pracovním poměru, bude uveden ve smlouvě o nájmu bytu v obecním zájmu).

2. Podnájem bytu

Podnájem bytu nebo jeho části se řídí ustanoveními § 719 občanského zákoníku. Pronajatý byt nebo jeho část bytu lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Žádost bude nájemcem a žadatelem o podnájem podepsána před pracovníkem Odboru technické správy, který tuto skutečnost potvrdí svým podpisem, nebo bude pravost podpisů nájemce a žadatele úředně ověřena.

Souhlas s podnájemem bytu nebo částí bytu vydává rada města s časovým omezením nejdéle na jeden rok. O případném prodloužení stanovené platnosti vydá rada města usnesení na základě nové žádosti, přičemž podnájem konkrétnímu podnájemci bude prodloužen ještě maximálně dvakrát za stejných podmínek jako u prvního schválení.

V případě, že předmětný byt je zatížen dluhem na nájemném a službách s nájmem souvisejících a pokud existuje podezření, že schválení podnájmu bytu nebo jeho části by vedlo k ohrožení jakýchkoliv zájmů pronajímatele, souhlas s podnájemem rada města neudělí. Skončením smlouvy o nájmu bytu s nájemcem zaniká i platnost smlouvy o podnájmu tohoto bytu nebo jeho části. Skončením podnájmu bytu nebo jeho části nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

3. Výměna bytů v majetku města

Úprava práv nájemců při vzájemné výměně bytů se řídí ustanovením § 715 a § 716 občanského zákoníku. Žádosti na výměnu bytů přijímá a eviduje Odbor technické správy. Souhlas s výměnou bytů bude pronajímatelem zpravidla dán pouze v případě, že s nájemci obecních bytů bude uzavřena nová nájemní smlouva za podmínek obvyklých u nových nájemních smluv. Jedná-li se o obecní byty, které jsou ve společném nájmu více osob, je k výměně nutný souhlas všech společných nájemců. V případě, že některý z žadatelů o výměnu bytů nemá vyrovnaný veškeré své závazky vůči městu Zábřeh a Městskému úřadu, rada města výměnu bytů neschválí. V případě, že k realizaci výměny bytů nedojde do tří měsíců od vydání usnesení rady města, kterým se výměna schvaluje, nájemce ztrácí nárok na uskutečnění výměny bytů a usnesení rada města zruší.

4. Byty na zápůjčku

Byt na zápůjčku může být na přechodnou nezbytně dlouhou dobu určitou poskytnut jinému pronajímateli v případě rekonstrukce, živelní pohromy či havárie, bytu nebo bytového domu

v majetku tohoto jiného pronajímatele, která znemožní jeho nájemci či nájemcům užívat byt. Byt na zápůjčku může být poskytnut pouze za předpokladu, že pronajímatel není schopen dočasně zajistit přechodné bydlení svým nájemcům jiným způsobem. Žádost o poskytnutí bytu na zápůjčku přijímá a eviduje Odbor technické správy.

5. Protiprávní užívání bytu

Protiprávním užíváním bytu se rozumí užívání bytu nebo jeho části bez platné nájemní smlouvy. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí v souladu s ustanoveními občanského zákoníku. V případě, že byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.

Pokud osoba neoprávněně užívá byt, podá město žalobu na vyklizení bytu. Náklady spojené se soudním řízením a vyklizením bytu bude město vymáhat na osobě, která neoprávněně užívala byt. Pokud není jiné možnosti, poskytuje město bezplatně skladovací prostory pro movité věci, které se nacházejí v bytě v majetku města, který je vyklízen na základě soudního rozhodnutí. Vyklizení bytu organizačně zajišťuje Odbor technické správy. Nevyzvedne-li si osoba uskladněné movité věci, pocházející z vyklizeného bytu, jsou tyto věci likvidovány v souladu s rozhodnutím soudu.

3.5.3 Stavební úpravy v bytě

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Stavební úpravy v bytě, prováděné nájemcem na jeho žádost a k jeho tíži, jsou Odborem technické správy individuálně posuzovány a povolovány. Stavební úpravy v bytě je možno provádět pouze v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy a platnými technickými a hygienickými normami. Souhlasem pronajímatele s provedením stavebních úprav a podstatných změn je uzavření Dohody o úpravě bytu mezi pronajímatelem a nájemcem, kde pronajímatele zastupuje Odbor technické správy. Dohoda o úpravě bytu se uzavře pouze v případě, že se stavební úpravy v bytě provádí na náklad nájemce. Stavebními úpravami nelze přizpůsobovat byt individuálním zájmům nájemce, byt musí zůstat univerzálně funkční pro všechny budoucí nájemce.

3.6 Strategie rozvoje města Zábřeh

Záměrem strategie rozvoje města je navrhnout směry dlouhodobého rozvoje města. Jejím smyslem je určení prioritních oblastí rozvoje města. Jednou z priorit je zvyšování kvality života ve městě. Její součástí je mimo jiné i opatření pro rozvoj bydlení.

Jedním z cílů priority zvyšování kvality života ve městě je rozvoj bydlení. Tohoto cíle bude dosahováno zlepšováním kvality bydlení v bytových domech a zvyšováním diferenciace nabídky bydlení ve městě. Pro rozvoj bydlení bude nutné zajistit plochy pro bydlení a podporovat výstavbu rodinných domů, dále budovat a provádět rekonstrukce domů určených k nájemnímu bydlení a podporovat sociální bydlení.

Vize města Zábřeh v roce 2013 je obecnou formulací, jak by město mělo vypadat po realizaci opatření stanovených ve strategii rozvoje města. Vize města Zábřeh pro rok 2013 stanovuje, že Zábřeh je městem, které se chová v souladu s principy udržitelného rozvoje. Ve městě je zajištěna mimo jiné kvalitní infrastruktura, dostatek pracovních příležitostí, město se chová šetrně k životnímu prostředí, umožňuje rozvoj bydlení.

4 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY VYBRANÉ OBCE A JEJICH EFEKTIVNOST

Bytová politika města Zábřeh využívá k ovlivňování situace ve sféře bydlení různé nástroje, které budou popsány v této kapitole. Podrobněji bude popsána efektivnost nájmu.

4.1 Privatizace obecního bytového fondu

Ve městě Zábřeh se prodej bytových domů řídil Zásadami pro prodej bytových domů z majetku města Zábřeh. Město Zábřeh zásadně prodávalo celé bytové domy, nikoli jen byty, a to za podmínek stoprocentního přechodu vlastnictví. Bytovým domem se rozumí taková stavba, která je určena výhradně k bydlení.

Město Zábřeh si ponechalo stavby, na které dostalo dotace. Jednalo se především o stavby se střešními nástavbami a půdními vestavbami. Dále si město ponechalo bytové domy ve středu města a bytové domy, které mají v přízemí nebytové prostory (obchody). Přednostně si město snaží ponechat domy v cihlové zástavbě s převažujícím počtem bytů o velikosti 2 + 1. Naopak město prodalo bytové domy s malým počtem bytů. V průběhu minulých let město rozprodávalo panelová sídliště.

4.1.1 Formy prodeje

Podle občanského zákoníku město realizovalo tyto formy prodeje:

- prodej domu jako celku právnické osobě (nejpravděpodobnější možností vzniklému bytovému družstvu),
- prodej domu jako celku do podílového spoluvlastnictví, kde
 - podíl dle plochy bytu s příslušenstvím v souladu s nájemní smlouvou stanovil vlastník,
 - podíly si mohli mezi sebou předem dohodnout kupující, pokud měli do budoucna zájem prohlásit dům za jednotkový (kupující si zajistil vlastním nákladem prohlášení vlastníka pro vklad do katastru nemovitostí, který byl realizován po přechodu vlastnictví na kupující).

O konkrétní variantě prodeje bylo rozhodnuto prodávajícím na základě posouzení zájmu oprávněných zájemců.

4.1.2 Postup při prodeji

Všichni nájemci bytů v domech schválených k prodeji obdrželi doporučený dopis s vyrozuměním o záměru zastupitelstva města ve věci prodeje. Součástí nabídky na prodej bylo označení bytového domu údaji podle katastru nemovitostí, označení pozemků pod bytovým domem nebo případně pozemků s bytovým domem tvořící jeden funkční celek, které byly předmětem převodu vlastnictví, údaji podle katastru nemovitostí. Dále bylo součástí nabídky na prodej stanovení výše spoluvlastnického podílu konkrétního budoucího vlastníka na domě, cena bytového domu a pozemků určených k prodeji včetně ceny podílu nájemce bytu, lhůta pro přijetí nabídky v délce 60 dnů od jejího doručení oprávněnému nájemci, nejpozději však 90 dnů od odeslání nabídky. Město nabídku prodeje zveřejňovalo na úřední desce Městského úřadu.

Prodej byl realizován v tomto pořadí:

- v 1. kole byl realizován přímý prodej nájemcům bytů a jejich nejbližším rodinným příslušníkům,
- v 2. kole u volného bytu (podílu), o který nebyl v 1. kole zájem, byl realizován prodej nabídkovým řízením ostatním nájemcům domu nebo jejich nejbližším rodinným příslušníkům,
- ve 3. kole u volného bytu (podílu), o který nebyl zájem ani ve 2. kole, byl prodej realizován volným nabídkovým řízením jakémukoliv zájemci.

Prodej byl realizován pouze v případě zájmu o všechny podíly. Oprávněný nájemce mohl právo ke koupi bytu na nejbližšího rodinného příslušníka postoupit na základě svého prohlášení s úředně ověřeným podpisem. Jednat za oprávněného nájemce nebo jiného zájemce bylo možné na základě zmocnění s úředně ověřeným podpisem.

Po schválení záměru prodeje bytového domu zastupitelstvem města nebyly v předmětných domech povolovány výměny bytů, stavební úpravy, při kterých by docházelo k úpravě plochy bytu nebo ke změně užívání stavby. Právo podílet se na koupi bytového domu se nevztahovalo na fyzické nebo právnické osoby, které neměly ke dni podání žádosti vůči

městu Zábřeh a organizacím zřízených městem Zábřeh uhrazeny závazky vyplývající ze smluvních nebo poplatkových povinností. U právnických osob se toto omezení týkalo jejich společníků nebo v případě bytových družstev jejich členů. Podmínkou pro uzavření kupní smlouvy byla úhrada všech kupních cen za prodávané podíly bytového domu. Daň z převodu nemovitostí hradil prodávající. Na kupujícího přecházely veškeré závazky ze všech nájemních smluv (§680 odst. 2 občanského zákoníku). Kupující bytového domu (podílu na bytovém domě) byl povinen převzít všechna věcná břemena a závazky, na převáděných nemovitostech vázoucích. Materiály o prodeji bytových domů předkládalo majetkoprávní oddělení Městského úřadu k projednání v radě města a v zastupitelstvu města. Fyzické předání nemovitosti včetně dokladové části zajišťoval správce bytového fondu města Zábřeh. Správce bytového fondu zodpovídal za předání veškeré dokumentace, vztahující se k prodávaným nemovitostem.

4.1.3 Efektivnost privatizace bytových domů

Privatizací bytového fondu města došlo k převedení bytů z obecního vlastnictví do vlastnictví občanů, důsledkem čehož město přestalo být hlavním pronajímatelem. Náklady na údržbu a opravy bytů přešly na jednotlivé občany. Vlastník bytu lépe dbá na hospodárnost bytové údržby, takže náklady na údržbu jsou podstatně menší, než kdyby byty vlastnilo město.

Prodejem obecních bytů se město postupně zbavovalo domů, které byly v horším technickém stavu a u kterých bylo nutné vynaložit vysoké náklady na provoz a údržbu. Dále město prodalo domy postavené panelovou technologií s velkým počtem bytů. Tím, že město zásadně prodává celé domy a nikoli jen jednotlivé byty, odpadají městu starosti s vyjednáváním s ostatními nájemci. V případě záměru provádění oprav v těchto bytových domech je poměrně složité vyjednávání města s ostatními majiteli (spolumajiteli) bytů v domě. Ti nejsou tak ekonomicky silní jako město, aby si mohli dovolit nákladnější opravy nebo podílet se na rekonstrukcích domů. To je možné až v delším časovém horizontu poté, co je našetřena předpokládaná částka.

Prodej obecních bytů sice probíhal v cenách podstatně nižších, než jsou ceny tržní, ale pro město Zábřeh bylo výhodnější dané bytové domy prodat, než investovat nemalé finanční prostředky na jejich provoz a údržbu, což v konečném důsledku vedlo ke zlepšení

hospodaření města se zbylým bytovým fondem. Na základě výše zmíněných skutečností lze říci, že privatizace bytového fondu města byla efektivní.

4.2 Nájemné

Proces deregulace nájemného²² začal 1. ledna 2007. Princip deregulace spočívá v narovnání situace na trhu s nájemními byty a přiblížení výše regulovaného nájemného k tržním hodnotám. Průběh procesu deregulace je dán zákonem o jednostranném zvyšování nájemného z bytu²³, který přesně definuje maximální možná navýšení nájemného v dané oblasti České republiky v průběhu platnosti zákona. Ta byla stanovena do 31. 12. 2010 až na některé výjimky. Po skončení deregulace již nelze nájemné za žádných podmínek jednostranně zvyšovat. Jakákoli změna výše nájemného je možná pouze se souhlasem obou stran, nájemce i pronajímatele. Novou úroveň nájemného již nebude určovat zákon, ale dohoda s pronajímatelem. Nájemník se stal plnoprávným účastníkem nájemní smlouvy.

Od 1. 1. 2011 tedy podléhá nájemné z bytů výlučně dohodě pronajímatele a nájemce. Podle novely občanského zákoníku v případě, že nebude dosaženo dohody o výši nájemného a nebude-li nájemné odpovídat v místě a čase obvyklému nájemnému, může pronajímatel nebo nájemce podat návrh na určení nájemného k soudu.

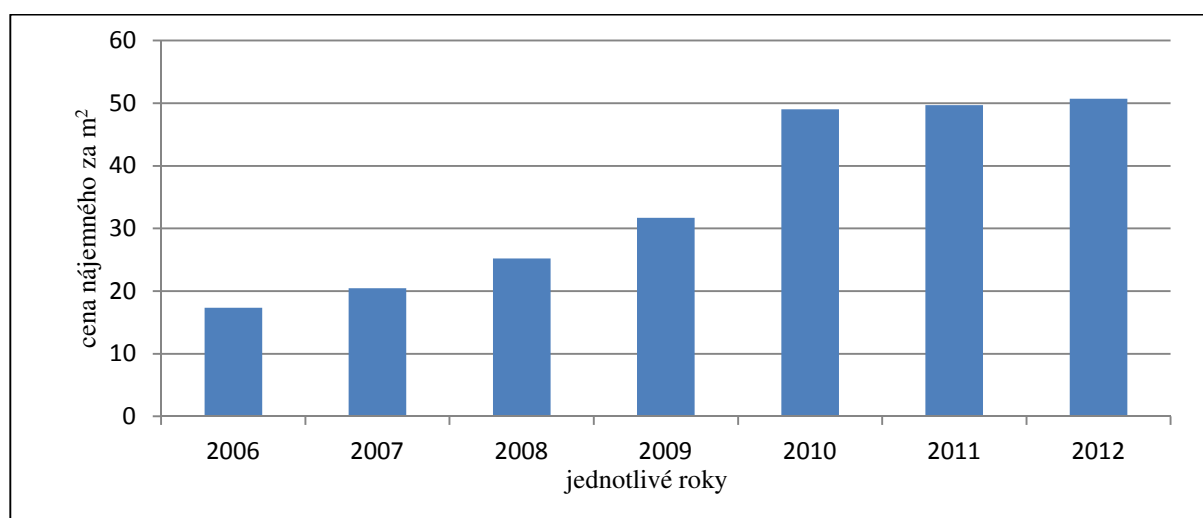
4.2.1 Vývoj nájemného ve městě Zábřeh

Důležitým nástrojem obecní bytové politiky je i možnost ovlivňovat výši nájemného. V letech 2007 – 2010 mělo město Zábřeh možnost jednostranného zvyšování nájemného. Údaje nezbytné pro zvyšování nájemného město získalo ze zákona o jednostranném zvyšování nájemného a ze sdělení Ministerstva pro místní rozvoj. Město využívalo maximální výši nájemného dle sdělení Ministerstva pro místní rozvoj. Vývoj nájemného zachycuje graf č. 4. 1.

²² deregulace nájemného – obecně je definována jako postupné uvolňování regulace výše nájemného

²³ zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Graf č. 4. 1: Vývoj nájemného ve městě Zábřeh v letech 2006 - 2012



Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Zábřeh

Z grafu jednoznačně vyplývá zvyšující se nájemné, a to zejména v letech 2007 až 2010, kdy probíhala deregulace nájemného. V roce 2011 a 2012 je už výše nájemného závislá na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.

Ke zvýšení nájemného je nutný souhlas nájemce. V případě, že nájemce nebude s novou výší nájemného souhlasit, může se pronajímatel obrátit na soud, který výši obvyklého nájemného určí.

Jaké bylo nájemné v jednotlivých letech ve městě Zábřeh, včetně jeho navýšení v procentech oproti předchozímu roku znázorňuje tabulka č. 4. 1.

Tabulka č. 4. 1: Nájem ve městě Zábřeh v letech 2006 - 2012

Období	Nájemné Kč/m ²	Navýšení v %
1. 1. 2006 – 31. 12. 2006	17,33	-
1. 1. 2007 – 31. 12. 2007	20,47	18,1
1. 1. 2008 – 31. 12. 2008	25,18	23,0
1. 1. 2009 – 31. 12. 2009	31,71	25,9
1. 1. 2010 – 31. 12. 2010	49,00	54,5
1. 1. 2011 – 31. 12. 2011	49,70	1,5
1. 1. 2012 – 31. 12. 2012	50,70	1,9

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Zábřeh

K největšímu skoku nájemného došlo v roce 2010, kdy oproti předchozímu roku bylo navýšení 54,5 %. V letech 2011 - 2012 rada města schválila v souladu s uzavřenými smlouvami o nájmu bytu každoroční navýšování nájemného o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

Povinností města je použít finanční prostředky získané z nájmu výhradně do obecního bytového fondu. Z příjmů z nájemného město hradí opravy. Z peněz, které na konci roku zůstanou, město provádí modernizaci svého bytového fondu.

4.2.2 Posouzení efektivnosti nájmu

Tohoto lze docílit porovnáním příjmů z obvyklého nájemného a nájemného stanoveného městem. K 1. 1. 2012 má město Zábřeh ve svém vlastnictví 419 bytů. Průměrná výměra bytu v majetku města je 65 m². V roce 2012 město pronajímá byty za 50,70 Kč/m². Obvyklé nájemné bytu stejné výměry je pro Zábřeh stanoveno průměrně na 68 Kč/m² na základě mapy nájemného. Porovnání obvyklého nájemného a nájemného, které je uplatňované ve městě Zábřeh uvádí tabulka č 4. 2.

Tabulka č. 4. 2: Porovnání obvyklého nájemného a nájemného stanoveného městem pro rok 2012

Nájemné	Počet bytů	Průměrná výměra bytu	Nájem za m ² v Kč	Nájem za měsíc v Kč	Nájem za rok v Kč
obvyklé	419	65	68,00	1 851 980	22 223 760
stanovené městem	419	65	50,70	1 380 815	16 569 780
Rozdíl	-	-	17,30	471 165	5 653 980

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Zábřeh

Z tabulky č. 4. 2 vyplývá, že při současné výši nájemného 50,70 Kč/m² by město za celý rok utržilo o 5 653 980 Kč méně oproti tomu, kdyby byty pronajalo za obvyklé nájemné 68 Kč/m².

Navrhuji městu Zábřeh do budoucna zvyšování nájemného, které však musí být postupné. Pokud by město zvýšilo nájem náhle o vysokou částku, mohlo by to pro domácnosti, které jsou sociálně slabší, znamenat neřešitelnou situaci. Ve městě by vzrostl počet neplatičů, kteří by neměli na nájem a tím pádem by se odstěhovali. V konečném důsledku by se mohli

příjmy obce z nájmu snížit. Pokud by se nájemné nezvyšovalo, mohly by v budoucnu chybět finanční prostředky na zajišťování oprav a údržby bytového fondu, včetně rekonstrukcí celých bytových domů, protože náklady na tyto opravy a údržbu se v souvislosti se stárnutím bytového fondu zvyšují.

Rovněž městu doporučuji, aby si udrželo svůj stávající bytový fond. Dle mého názoru město vlastní optimální počet bytů. Vždy by si město mělo zachovat nájemní byty pro nízkopříjmové skupiny obyvatel, pro které je tato forma bydlení často jediným řešením.

Snížení počtu bytů, které město prodalo a deregulace nájemného umožnilo, že město s byty hospodář efektivně, příjmy z nájemného zatím na opravy stačí. Tím, že si město nechalo menší byty, ušetřilo. Proto se v majetku města nacházejí byty převážně velikosti 2 + 1.

4.3 Dotace

V roce 1997 město Zábřeh zahájilo rekonstrukce bytových domů, při kterých se realizovaly půdní vestavby, které zajistily 20 bytových jednotek. Na tuto rekonstrukci bylo přiděleno městu 7 400 tis. Kč ze státního rozpočtu. Ze svého rozpočtu město investovalo 7 181 tis. Kč.

V letech 1997 - 1999 nechalo město vybudovat Dům s pečovatelskou službou. V tomto domě vzniklo 64 bytových jednotek pro seniory. Město dostalo na tuto výstavbu dotaci ve výši 47 250 tis. Kč. Výdaje rozpočtu města činily 38 599 tis. Kč.

V dalších letech byly městu přiděleny dotace ze státního rozpočtu na rekonstrukce bytových domů, díky kterým vzniklo dalších 48 bytových jednotek. Kompletní výčet dotací, které město obdrželo ze státního rozpočtu na rekonstrukce bytových domů či jejich výstavbu, včetně vlastních zdrojů města Zábřeh, je uveden v příloze č. 1.

4.4 Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb. Výnos z této daně je svěřen obci, kde se příslušná nemovitost nachází.

Zastupitelstvo města Zábřeh na svém zasedání dne 19. 6. 2002 podle § 84 odst. 2, písm. i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem

č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, přijalo obecně závaznou vyhlášku č. 3/2002 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí, která je platná doposud. Koeficienty pro výpočet daně z pozemků a ze staveb jsou uvedeny v tabulce č. 4. 3.

Tabulka č. 4. 3: Stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí ve městě Zábřeh

Části města	Koeficienty pro výpočet daně z pozemků	Koeficienty pro výpočet daně ze staveb
část města Zábřeh – katastrální území Zábřeh na Moravě	2,0	2,0
městská část – katastrální území Dolní Bušínov	1,0	1,0
městská část – katastrální území Hněvkov	1,0	1,0
městská část – katastrální území Pivonín	1,0	1,0
městská část – katastrální území Václavov	1,0	1,0

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Zábřeh

Podle § 11 odst. 3, písm. b) zákona o dani z nemovitostí pro výpočet daně z nemovitostí je pro celé město Zábřeh stanoven u staveb pro individuální rekreaci a u rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci koeficient 1,5. U garáží vystavěných odděleně od obytných domů je rovněž stanoven koeficient 1,5.

Konkrétní příjmy z daně z nemovitostí v jednotlivých letech, které jdou do rozpočtu města, shrnuje tabulka č. 4. 4.

Tabulka č. 4. 4: Příjmy města z daně z nemovitostí v letech 2007 – 2011 (v tis. Kč)

Majetková daň	2007	2008	2009	2010	2011
1511 – daň z nemovitostí	4 897,88	4 969,07	5 022,98	7 492,19	7 945,45
celkem	30 327,57				

Zdroj: vlastní zpracování, ARISweb, ÚFIS [online]. [vid. 2012-04-29]. Dostupné z [www: http://wwwinfo.mfcr.cz/aris/](http://wwwinfo.mfcr.cz/aris/) a <http://wwwinfo.mfcr.cz/ufis/>

Celkový příjem města v letech 2007 až 2011 z daně z nemovitostí činí 30 327,57 tis. Kč. Z tabulky je rovněž patrné, že příjmy z této daně se rok od roku zvyšují.

5 ZÁVĚR

Ve všech zemích, bez ohledu na politické, ekonomické, sociální či kulturní rozdíly mezi jednotlivými zeměmi, existuje nějaká forma bytové politiky. Ačkoliv se konkrétní cíle bytových politik mohou značně odlišovat stát od státu, globálním cílem všech zemí by mělo být zajistit přiměřeně kvalitní a dostupné bydlení pro své obyvatele.

Bytová politika České republiky je velmi komplexně orientovaná, k jejímu naplnění na místním trhu dochází prostřednictvím aktivit obcí. Konkrétně jsem se zaměřila na bytovou politiku města Zábřeh.

Vzhledem k tomu, že bydlení města Zábřeh nelze z důvodů ekonomických či sociálních ponechat pouze působením tržních sil, tak je důležitá určitá míra zásahu ze strany města, která je realizovaná prostřednictvím bytové politiky.

Cílem této práce bylo zhodnotit nástroje bytové politiky města Zábřeh. Dospěla jsem k závěru, že privatizace bytového fondu města byla efektivní. V uplynulých letech město prodávalo především byty v horším technickém stavu a panelové domy s velkým počtem bytů, do kterých by jinak muselo investovat nemalé finanční prostředky na opravy a rekonstrukce. Z takto získaných finančních prostředků realizovalo modernizaci stávajícího bytového fondu.

Při posuzování efektivnosti nájmu jsem porovnávala obvyklé nájemné, které je stanoveno pro Zábřeh na 68 Kč/m^2 , s nájmem $50,70 \text{ Kč/m}^2$, které je stanovené městem pro rok 2012. Na základě provedených výpočtů v kapitole nájemné jsem jako řešení navrhla postupné zvyšování nájemného.

Město Zábřeh se chce stát v souladu se Strategií rozvoje města „živým městem“ s dobrým životním prostředím, kvalitním bydlením, dostupnou sítí sociálních a zdravotnických služeb, se širokou nabídkou aktivit a služeb pro své občany. K uskutečnění této vize musí město využít jak své vnitřní zdroje, tak i vnější zdroje financování.

Seznam použité literatury

Knihy

LUX, Martin. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.

LUX, Martin a František KUDA. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2008. 193 s. ISBN 978-80-7330.

PEKOVÁ Jitka, Jaroslav PILNÝ a Marek JETMAR. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3. přeprac. vyd. Praha: ASPI, 2008. 712 s. ISBN 978-80-7357-351-5.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

Legislativa

Zákon č. 107 ze dne 14. března 2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 37, s. 1250-1256. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2006/sb037-06.pdf>

Zákon č. 72 ze dne 24. března 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1994, částka 22, s. 552-562. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1994/sb22-94.pdf>

Zákon č. 211 ze dne 21. června 2000 o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2000, částka 64, s. 3069-3071. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2000/sb064-00.pdf>

Zákon č. 40 ze dne 26. února 1964 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 1964, částka 19, s. 202-247. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1964/sb19-64.pdf>

Zákon č. 128 ze dne 12. dubna 2000 o obcích (obecní zřízení). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2000, částka 38, s. 1738-1764. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2000/sb038-00.pdf>

Elektronické zdroje

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [vid. 2012-02-21]. Dostupné z www: <http://www.mmr.cz/>

Státní fond rozvoje bydlení [online]. [vid. 2012-02-21]. Dostupné z www: <http://www.sfrb.cz/>

Český statistický úřad [online]. [vid. 2012-05-02]. Dostupné z www: <http://www.czso.cz/>

Ministerstvo financí, ARISweb, ÚFIS [online]. [vid. 2012-05-03]. Dostupné z www: <http://wwwinfo.mfcr.cz/aris/> a <http://wwwinfo.mfcr.cz/ufis/>

Město Zábřeh [online]. [vid. 2012-04-15]. Dostupné z www: <http://www.zabreh.cz/>

Ostatní

Interní materiály města Zábřeh

Obecně závazná vyhláška města Zábřeh č. 3/2002 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí

Seznam zkratek

b. j.	bytová jednotka
DPS	Dům s pečovatelskou službou
ČSÚ	Český statistický úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11.05.2012

.....

Šárka Tvrdá

Seznam příloh

Příloha č. 1: Dotace na rekonstrukce a výstavbu bytových domů a bytů ve městě Zábřeh
v letech 1997 – 2004

Příloha č. 1

Dotace na rekonstrukce a výstavbu bytových domů a bytů ve městě Zábřeh v letech 1997 – 2004 (v Kč)

Rok	Poskytovatel	Název akce	Výše dotace	Vlastní zdroje	Celkem
1997	MMR	Nájemní byty - půdní vestavby, 20 b.j. v Zábřehu 17. listopadu 1,2,3,5 a 28. října 7	7 400 000	7 181 000	14 581 000
1998	MMR	Střešní nástavba, 27 b. j., Kosmonautů 1, 3, 8	8 640 000	17 754 809	26 394 809
1998	MMR	Půdní vestavba, 2 b.j., Masarykovo náměstí 22	640 000	2 215 123	2 855 123
1997 - 1999	MMR	Výstavba DPS Zábřeh včetně půdních bytů v podkroví, 64 b.j.	47 250 000	38 599 000	85 849 000
1999,2000	MMR	Přestavba na bytový dům, Výsluní - 13 b.j.	4 160 000	9 849 000	14 009 000
2000	MMR	Jiráskova 26 - 3 b.j.	960 000	1 140 738	2 100 738
2004	SFRB	Rekonstrukce objektu bývalých kasáren se vznikem 53 nájemních bytů	20 740 000	41 597 000	62 337 000
Celkem			89 790 000	118 336 670	208 126 670

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Zábřeh